

CONCEPT VERKOOPOVEREENKOMST BEBOUWD ONROEREND GOED

1. **Gemeenschappelijke Regeling Technology Base e.o.**, gevestigd en kantoorhoudende te 7524 PK Enschede, Vliegveldstraat 100 – C50a, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn directeur, de heer J.Schuring,

hierna te noemen: "GR / Verkoper",

2. **De heer**, geboren te op en **mevrouw**, geboren teop....., samen wonende aan de te,

hierna te noemen "Koper",

Partijen zijn overeengekomen als volgt:

GR verkoopt en levert in eigendom aan koper, die koopt en in eigendom aanneemt van GR een *perceel grond met opstal en aanhorigheden, ondergrond en erf, het plaatselijk bekend gebouw Z5, Zuidkampweg 5 te Enschede, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie....., nummer gedeeltelijk ter grootte van circa m2*, hierna te noemen het verkochte, een en ander zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende grondoverdrachtstekening (nr.) met stippelarcering en nummer Z5 is aangegeven (zie bijlage 1). Het verkochte is door koper te renoveren naar maximaal één woonhuis. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte garandeert verkoper dat niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 1 Koopsom

1. De koopsom voor verkochte bedraagt-- k.k. (zegge: euro kosten koper).

Artikel 2 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte van levering wordt verleden ten overstaan van notariskantoor (nader te bepalen)
2. De notariële akte van levering dient uiterlijk te worden verleden. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn geschiedt, zijn de artikelen 4 en 15 van toepassing.
3. Het verkochte wordt aan koper afgeleverd en door koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als bedoeld in lid 4, door koper is betaald en de notariële akte van levering is verleden.
4. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van koper.
5. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van datum van eigendomsoverdracht.
6. Het verkochte is vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van koper, tenzij de koper het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.

Artikel 3 Betaling koopprijs, lasten en rente

1. De koopprijs, vermeerderd met de in artikel 2 genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan uiterlijk op het moment van akte-passeren. Voldoening van de koopprijs zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte van levering.

2. Indien betaling van de koopprijs inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijn, dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn van betaling, is koper van rechtswege in verzuim. Koper is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde koopprijs vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 4 juncto artikel 14 van deze overeenkomst.
3. Voldoening van de koopprijs, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden middels storting op de kwaliteitsrekening van de notaris. Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.
4. Vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht komen alle baten, lasten en verschuldigde canons van het verkochte voor rekening van de koper. De op dat moment lopende baten, lasten en canons - met uitzondering van de onroerende zaakbelasting voor het gebruik - zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats.

Artikel 4 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte

Indien een partij na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de notariële akte ingevolge artikel 2, verbeurt die partij ten gunste van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het recht van de wederpartij op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van wederpartij om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

Artikel 5 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt

1. Het verkochte wordt leeg en ontruimd aan koper afgeleverd en tevens vrij van huur, hypotheek, beslagen, inschrijvingen en voorts vrij van aanspraken tot gebruik. GR zal zorgdragen voor inmeting door het kadaster van het verkochte. De kosten hiervoor komen voor rekening van koper.
2. GR staat er voor in dat zij bevoegd is tot de levering van de eigendom van het verkochte.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 - a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan GR thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
 - b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn;
4. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel, dan wel uit deze overeenkomst. Koper is zich ervan bewust dat o.a. de volgende zakelijke rechten gelden m.b.t. het verkochte:
 - * erfdienstbaarheid van weg ten laste van het verkochte;
 - * kwalitatieve verplichting (inzake eventuele aanwezigheid munitie en chromaten);
 - * kwalitatieve verplichting (dulden eventueel aanwezige aantasting hout- / betonconstructies in, op, of aan het verkochte);
 - * erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte i.v.m. kabels en leidingen, buizen, telecommunicatieverbindingen, afvoer hemelwater, inbalking etc.
 - * kwalitatieve verplichting asbest

* saneringsplicht Staat

5. Naar de aanwezigheid van asbest in het verkochte is onderzoek verricht. Van de resultaten van dit onderzoek is een rapport d.d. 16 april 2020 opgesteld (zie bijlage 2). Koper verklaart zich bekend met de aanwezigheid van asbest in het verkochte en met de inhoud van dit rapport. Koper vrijwaart zowel GR als de Staat voor alle aansprakelijkheid hieromtrent.
6. Koper verklaart zich voorts uitdrukkelijk bekend met de algehele staat waarin het verkochte zich bevindt. Koper is in de gelegenheid gesteld het verkochte te bekijken / de algehele onderhoudsstaat op te nemen. Zij vrijwaart GR dan ook van alle vormen van aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudsstaat van het totale verkochte.
7. Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou (of had kunnen) zijn als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.
8. De gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente en omgeving kan leiden tot wijziging van bestemmingen in de omgeving van het verkochte. De toegedachte bestemmingen staan aangegeven in de door de Gemeente Enschede vastgestelde structuurvisie, de door Provincie Overijssel vastgestelde ruimtelijke visie en het Ontwikkelingsplan 2012. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze beleidsstukken.

Artikel 6 Milieu

1. Er is een verkennend bodemonderzoek verricht m.b.t. het verkochte. Van de resultaten van dit onderzoek is een rapport opgesteld (zie bijlage 3). GR is niet bekend met andere milieukundige feiten of omstandigheden dan genoemd in dit rapport
2. Koper verklaart zich bekend met de inhoud van de brief van het bevoegd gezag (bijlage 3) als het rapport (bijlage 4), alsmede met de daarin genoemde achtergebleven restverontreiniging met minerale olie onder het gebouw en de daarvoor aangebrachte foliewand. Koper vrijwaart GR van elke vorm van aansprakelijkheid op milieukundig gebied in welke vorm of mate ook.

Artikel 7 realisatie bouwplan

1. Een eventuele verbouwing is volledig voor rekening en risico van koper.
2. Een eventueel bouwplan moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan 't Vaneker en het bestemmingsplan "Vaneker".
3. Koper is ermee bekend en stemt ermee in dat er geen energielabel bij de woning kan worden geleverd. Dit is mogelijk nadat de gebruiksomschrijving in het BAG is gewijzigd van kantoorfunctie naar woonfunctie.

Artikel 8 installaties, kabels, leidingen en riolering

1. Koper verklaart zich bekend met het feit dat de installaties in het pand voor ingebruikname moeten worden gekeurd en mogelijk niet (goed) functioneren.
2. Koper is ermee bekend dat er geen nutsaansluitingen (elektra, water, cai/glasvezel) in het pand aanwezig zijn en door koper opnieuw aangevraagd dienen te worden.
3. Koper is ervan op de hoogte dat door de aard en de historie van het perceel mogelijk ook op andere plekken wortels, kabels, leidingen, rioleringsbuizen, boomstronken of puinresten in de grond kunnen zijn achtergebleven.
4. Koper dient zelf voor eventuele verwijdering van het in lid 3 van dit artikel genoemde zorg te dragen.

Artikel 9 Faillissement en beslag

1. Indien koper vóór de datum van het verlijden van de notariële akte van levering
 - * in staat van faillissement wordt verklaard;
 - * aan hem surséance van betaling is verleend;
 - * op hem de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden;
 - * op zijn roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd, is GR bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. GR zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
2. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door GR, als bedoeld in het vorige artikellid, zal de koopprijs, voor zover deze al door koper aan GR is voldaan, door GR aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan GR verschuldigd is.
3. Indien (de organisatie van) verkoper wordt opgeheven wordt voorzien in een afwikkeling van de gevolgen van de opheffing en wordt een liquidatieplan opgesteld. De afwikkeling voorziet o.a. in de wijze waarop de exploitatie van de eigendommen, werken en inrichtingen van verkoper worden beëindigd of overgedragen.
4. Het liquidatieplan o.a. voorziet in de verplichting tot voldoening of overneming van de verplichtingen van TB alsook in de overige gevolgen van de opheffing.

Artikel 10 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 11 Positie GR

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat GR niet bekleed is met publiekrechtelijke bevoegdheden aangaande het bestemmingsplan en/of (omgevings-)vergunning.
2. Deze overeenkomst met GR heeft niet te gelden als een overeenkomst met of namens de Gemeente Enschede en/of de Provincie Overijssel.

Artikel 12 Zelfbewoningsplicht

- a. Koper verplicht zich om het gebouw uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 3. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

- d. Verkoper kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 4. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. Verkoper kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan verkoper voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.
- f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a van dit artikel juncto het bepaalde in de leden b en c van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelen niet of niet volledig nakomt, zal koper aan verkoper een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van 30% van de koopprijs ingeval de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de datum van inschrijving bevolkingsregister, respectievelijk van 20% van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt gedurende het tweede jaar na de datum van inschrijving bevolkingsregister, respectievelijk 10% van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de datum inschrijving bevolkingsregister.

Artikel 13 Beschadiging

Indien het verkochte voor het tijdstip van overdracht anders dan door toedoen van koper geheel of gedeeltelijk wordt beschadigd, is GR verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken, nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van de juridische levering:

- a) Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval GR het verkochte aan koper overdraagt op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede (zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs) alle rechten, welke de verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden.
- b) GR verklaart de schade voor de datum van de juridische levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen (laten) herstellen. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Vindt het herstel binnen vier weken niet naar genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hierboven onder a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de afgesproken dag of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14 Boetebepaling

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de eisende partij na ingebrekestelling, de andere partij een boete opleggen van maximaal 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de eisende partij om eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
3. Naast de bedoelde boete kan eisende partij een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete bedraagt € 500,- per dag.
4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de eisende partij het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 15 Bankgarantie / waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €,- zeggeeuro en eurocent. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 6 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 6.2 voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 6 en 18 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.
Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 6.1 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 16 Toepasselijk recht / geschillenregeling

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Almelo, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

Artikel 17 Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staat. GR heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat GR het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat GR derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan GR op de hoogte zou zijn geweest als GR het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen.

Artikel 18 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Partijen komen overeen dat indien koper gebruik wenst te maken van de bedenktijd, hij er voor zorg dient te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van bedenktijd, uiterlijk op de laatste dag van de bedenktijd schriftelijk door de verkoper of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "email bericht met ontvangstbevestiging".

Artikel 19 Ontbindende voorwaarden

1. Koper heeft recht de overeenkomst te ontbinden indien koper aantoonbaar van een erkende geldverstrekker instellingen een afwijzing heeft ontvangen m.b.t. een hypothecaire geldlening ten bedrage van maximaal € ,-- (t.b.v. de financiering van het verkochte). Koper heeft in dat geval, tot het recht deze overeenkomst te ontbinden.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in drievoud;

Koper:
De heer.....
en mevrouw

Verkoper:
Gemeenschappelijke Regeling Technology
Base e.o.

d.d.

d.d.

d.d.

Door koper gewenste notaris:

Bijlagen:

1. *Grondoverdrachtstekening*
2. *Rapportage asbestinventarisatie projectnummer I20147, gebouw Z5 aan de Zuidkampweg 5 te Enschede door Acmaa*
3. *Evaluatierapport bodemsanering*
4. *Akte van levering d.d. 1 december 2010*